

Raubling

# Einfamilienhaus in einzigartiger Alleinlage - Naturparadies im Waldgebiet der Nicklheimer Filzen

Property ID: 25042008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 1.075.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 6.942 m<sup>2</sup>

Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25042008                              |
| Living Space         | ca. 152 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 4                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1988                                  |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                               |                                                                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.075.000 EUR                                                                     |
| Commission                    | 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                                 |
| Modernisation / Refurbishment | 2016                                                                              |
| Condition of property         | Well-maintained                                                                   |
| Usable Space                  | ca. 72 m²                                                                         |
| Equipment                     | Terrace, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Liquefied gas   |
| Energy certificate valid until | 23.06.2035      |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 138.30 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | E                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1988                           |



Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

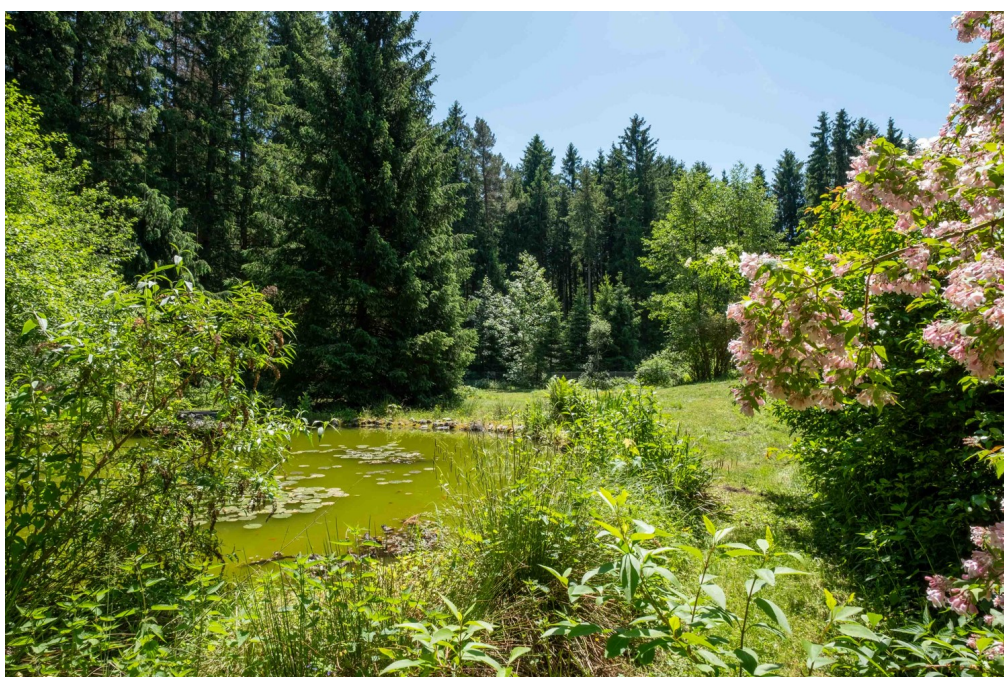
## The property





Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

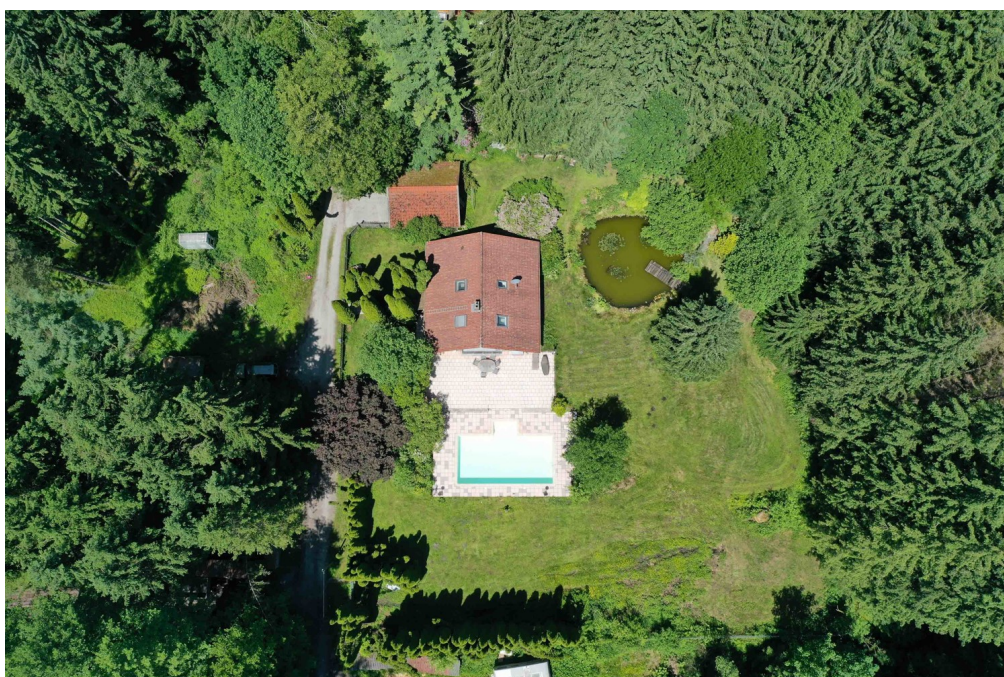
## The property





Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

## The property





Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

## The property



Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

## The property





Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

## The property



Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

## The property





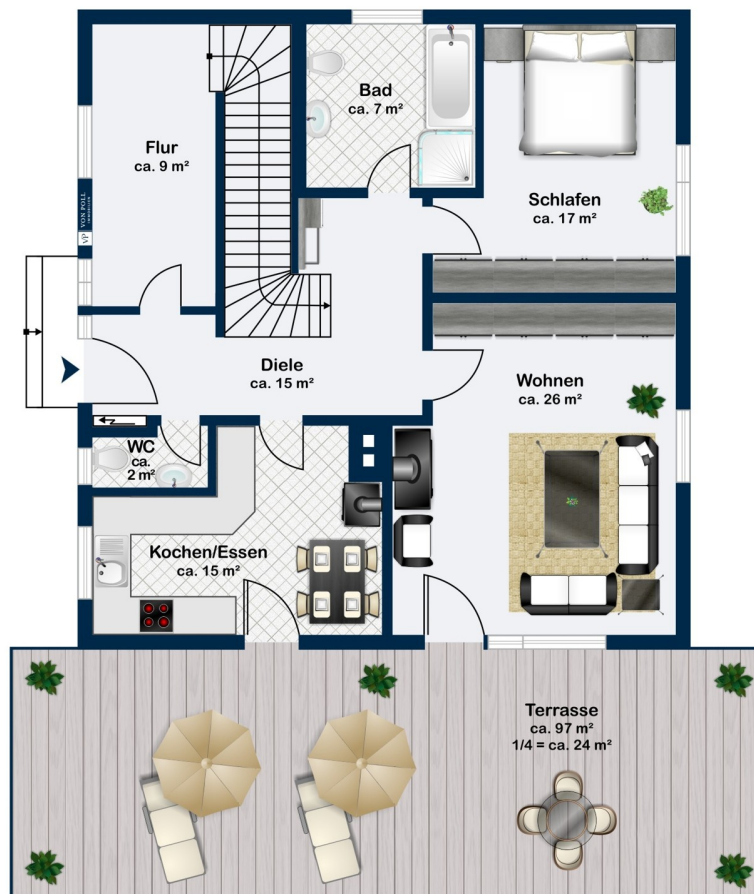
Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

## The property

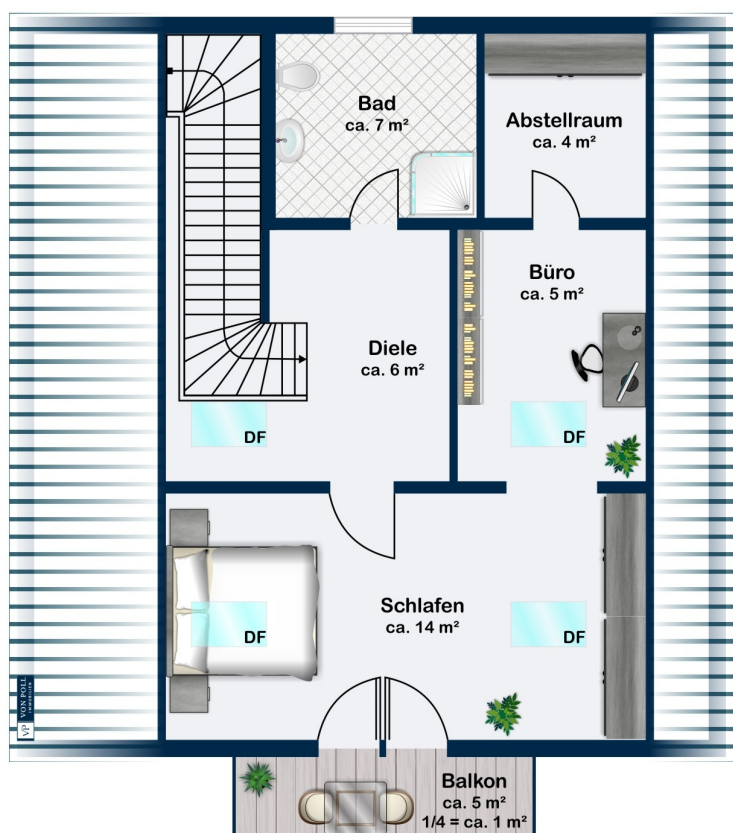


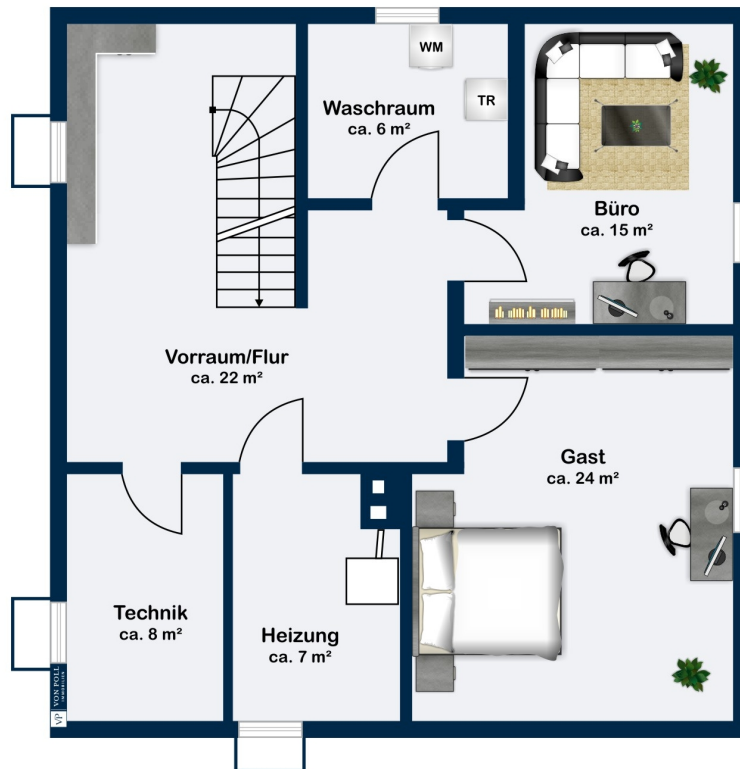
Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

## A first impression

Sie lieben Natur und Privatsphäre? Dann ist dieses außergewöhnliche Anwesen genau das Richtige für Sie!

Auf einem knapp 7.000?m<sup>2</sup> großen, uneinsehbaren Grundstück mitten im idyllischen Waldgebiet bei Kleinholzhausen erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus samt Außenpool, das seinesgleichen sucht.

Umgeben von Wald und Natur genießen Sie absolute Alleinlage – ein Paradies für Naturliebhaber, Individualisten und alle, die das Besondere suchen!

Das Wohnhaus im Überblick:

- Ca. 152?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- beheizte, vielfältig nutzbare Räume im Keller
- gepflegter Zustand, kein Reparaturstau
- Solide Holzständerbauweise
- voll unterkellert
- Holzkachelofen sorgt zusätzlich für behagliches Wohnklima
- Doppelgarage

Die Außenanlage – einzigartig:

- Knapp 7000?m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Alleinlage – rund zur Hälfte bewaldet
- Außenpool – perfekt für Sommertage in absoluter Privatsphäre
- Naturteich auf dem Grundstück – stimmungsvoll und ökologisch wertvoll
- Uneinsehbar – keine Nachbarn, kein Straßenverkehr

Die Immobilie ist bestens geeignet für Naturfreunde, Menschen mit Tierhaltung oder Selbstversorger!

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

## Details of amenities

- Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- Ausbau des Dachgeschosses und umfassende Renovierung des Erdgeschosses 1998
- Zweifachverglaste Kunststofffenster aus dem Jahre 2016
- zwei Kellerräume sind beheizt und haben aufgrund der Fenster im Souterrain wohnähnlichen Charakter
- Holzständerbauweise
- Keller: Außen Beton, innen Ziegelmauerwerk, gegen drückendes Wasser abgedichtet
- Deckenkonstruktion: zwischen Keller- und Erdgeschoss Stahlbeton, zwischen EG und OG Holz
- Satteldach mit Ziegeleindeckung (Frankfurter Platten)
- Vollwärmeschutz an der Außenwand

**Property ID: 25042008 - 83064 Raubling**

## All about the location

Das Objekt liegt im Gemeindeteil Kleinholzhausen der über 11.000 Einwohner großen Gemeinde Raubling.

Kleinholzhausen befindet sich am nördlichen Rand der Alpen, am Fuße des Wendelsteins, rund 9 Kilometer von Rosenheim, 12 Kilometer von Bad Aibling und ca. 55 Kilometer von München entfernt.

Das Dorfzentrum von Kleinholzhausen ist von der Immobilie rund 400 Meter, das nächste Wohngebäude ca. 230 Meter entfernt.

Infrastruktureinrichtungen sind zwar nicht fußläufig, aber mit dem Auto in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Bis zur nächsten Autobahnauffahrt zur A8 (München - Salzburg) sind es rund 8 Kilometer, zur Anschlussstelle Reischenhart (A93 Rosenheim - Innsbruck) 5 Kilometer.

Der nächste Bahnhaltepunkt mit Verbindung nach Rosenheim, Kufstein und München befindet sich in Raubling, in ca 5,5 Kilometer Entfernung.

In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule und im 6 Kilometer entfernten Raubling ein Gymnasium.  
Schulbusse für sämtliche Schulen halten in rund 400 Meter Entfernung!



Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25042008 - 83064 Raubling

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)